

## 2 土地利用計画

### (1) 市街地形成の方針

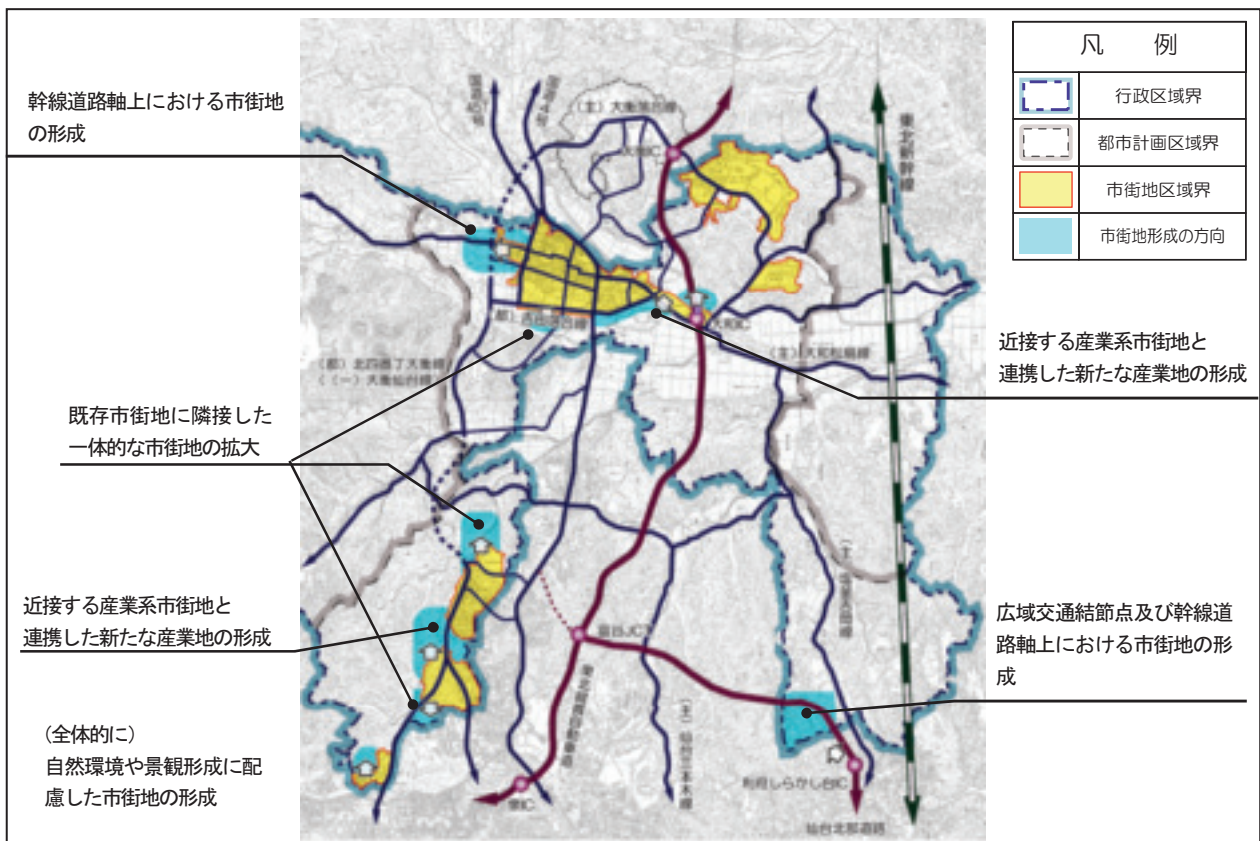
#### ① 市街地形成の基本的な考え方

- 自然環境と調和した市街地の形成を図ります。
- 本町の『核』となる中心市街地の機能強化を図ります。
- 将来の市街地は、都市基盤施設\*及び公共サービス施設等の整備の効率性や中心市街地との連結性等を考慮して設定します。
- 市街化区域\*内の農地等の未利用地は、計画的な土地利用を誘導します。
- 農地や森林の市街化を図る場合は、農林業の振興や自然環境及び景観的な影響に配慮します。

本町の市街地は、中央部に旧来からの市街地、南部に仙台都市圏の外延化により形成された市街地、北部の第一仙台北部中核工業団地などが整備され、丘陵地や田園等の豊かな自然に囲まれた「拠点型」の市街地が形成されています。

このような市街化の動向を踏まえ、自然環境と調和のもと無秩序な市街化を抑制しながら、本町の『核』となる中心市街地の機能強化と中心市街地への連結性等を考慮し、新たな産業地や住宅地の拡大に係る市街地形成の基本的な方向を次のとおり設定します。

【市街地形成の基本的な考え方のイメージ】



※文章中の「\*」については、巻末の用語集を参照してください

## ② 将来市街地の設定

- 市街地形成の基本的な考え方、上位・関連計画に基づく市街地整備計画、将来フレーム等を踏まえ、市街化を図る地区を設定します。
- これらの地域は、周辺環境との調和、共生に留意した整備を図りながら、今後の都市活力を高めていく役割を有しています。

前項の市街地形成の基本的な考え方や、上位・関連計画に基づく市街地整備計画、将来フレーム等を踏まえながら、市街化を図る地区を以下のとおり設定します。

これらの地区は、周辺環境との調和、共生に留意した整備を図りながら計画的な整備を推進し、今後の都市活力を高めていく役割を担う地区として位置付けます。

また、周辺住宅地における人口の減少や無秩序な開発を抑制するため、良好な自然環境に配慮しながら、周辺土地利用と一体となった小規模な開発等については、地域住民との調整や適正な手続きを行いながら整備の推進を図るものとします。

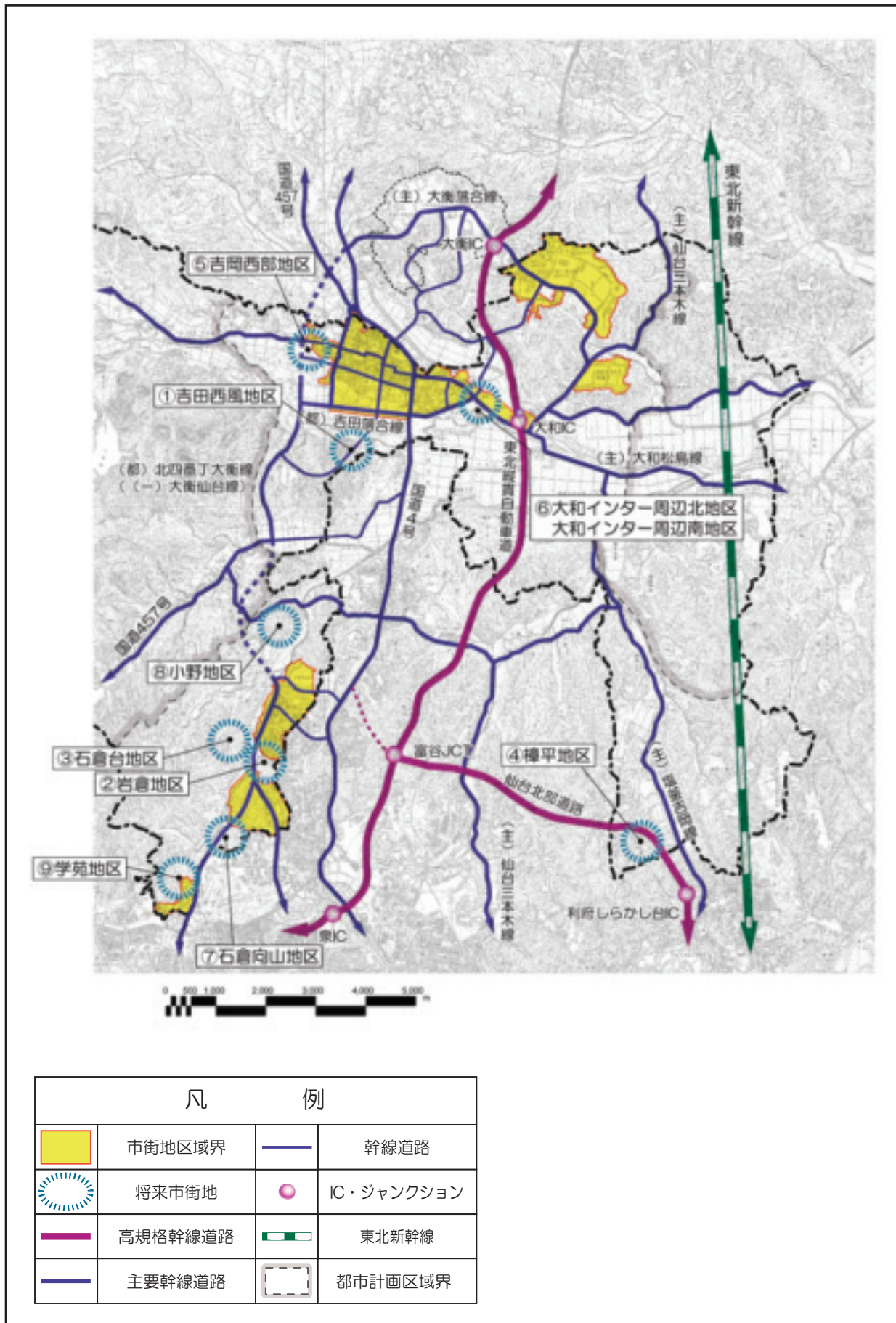
【 将来市街地として開発を想定する地区 一覧 】

No.	地区名	想定土地利用	備考
①	吉田西風地区 <small>ならい</small>	工業・流通業務地、レクリエーション地	
②	岩倉地区	工業・流通業務地	
③	石倉台地区	工業・流通業務地	
④	樟平地区 <small>しょうへい</small>	工業・流通業務地	
⑤	吉岡西部地区	流通業務地	
⑥	大和インター周辺北地区 大和インター周辺南地区	流通業務地	
⑦	石倉向山地区	住宅地	
⑧	小野地区	住宅地	
⑨	学苑地区	文教用地、福祉・厚生用地	

注) 表中のNo.は次頁の図面と対応します

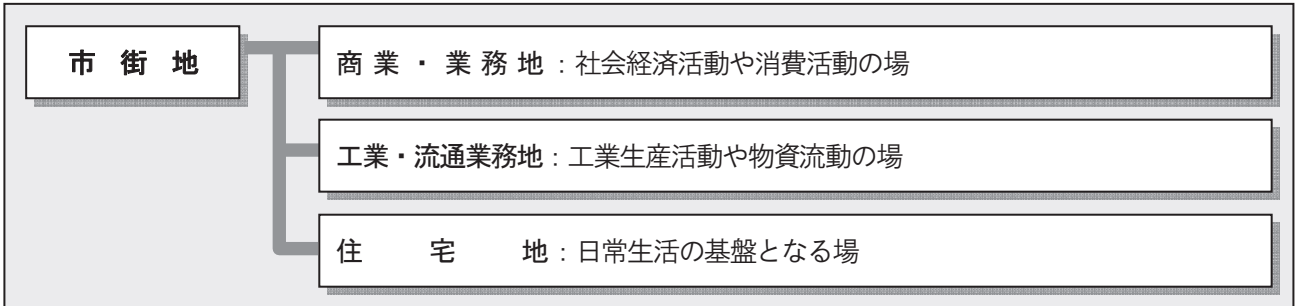
資料：第四次大和町国土利用計画（平成21年3月策定）

【 将来市街地として開発を想定する地区 】



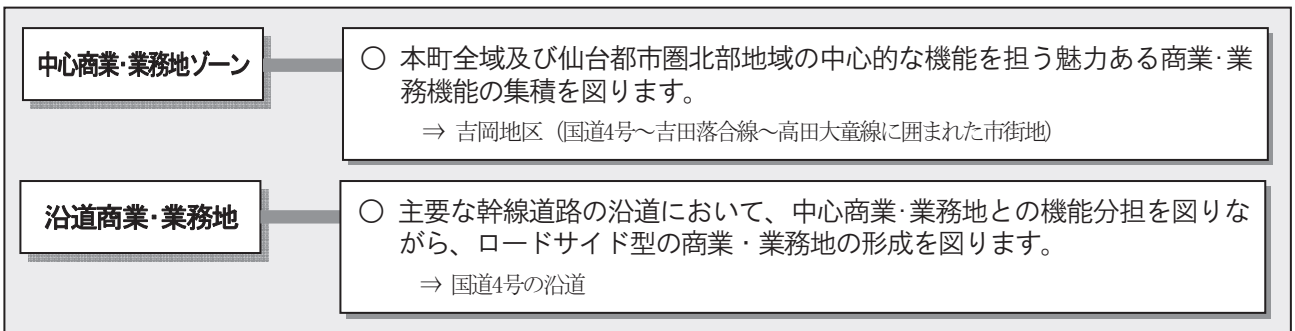
資料：第四次大和町国土利用計画（平成21年3月策定）

## (2) 主要用途の配置方針



市街地を、「商業・業務地」、「工業・流通業務地」及び「住宅地」の3つの土地利用に区分し、それぞれ計画的な市街地の整備を進めます。

### ① 商業・業務地



商業・業務地は、社会経済活動や消費活動の場であり、その町のイメージを象徴する地区を形成しています。

本町では、吉岡地区を中心とする既存施設の集積や新たな市街地開発における土地利用計画等を踏まえながら、商業・行政など複合的なサービス機能の集積を活かし都市活動のニーズ\*に対応した快適な中心市街地の形成を図るとともに、各居住地における生活利便性の向上等を目標に、商業・業務地を次のように配置し、その整備、拡充を進めます。

#### ◇ 中心商業・業務地

	配置計画と整備内容
配置計画	○ 吉岡地区：国道4号～（都）吉田落合線～（都）高田大童線に囲まれた市街地
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 吉岡南第二地区の大規模商業施設及び周辺については、多様化する消費者ニーズ*、モータリゼーション*の進展などに対応した仙台都市圏北部地域を圏域とする「地域商業拠点」として機能の拡充を図ります。</li> <li>○ 吉岡商店街及び周辺については、旧来からの商店街としての歴史的経緯や街並みを活かしながら、地域に根差した商業機能の活性化を図るとともに、役場跡地や商店街の空き地等を活用し、子どもから高齢者まで、誰もが利用できる「にぎわい・交流拠点」の形成を図ります。</li> <li>○ 「地域商業拠点」や「にぎわい・交流拠点」と中心市街地内にある新役場庁舎、まほろばホール、黒川病院、ひだまりの丘等の主要な公共公益施設との連携強化を図り、中心市街地としての利便性と魅力の向上を図ります。</li> </ul>

## ◇ 沿道商業・業務地

配置計画と整備内容	
配置計画	○ 国道4号の沿道
整備内容	○ 中心商業・業務地（地域商業拠点と吉岡商店街）との連携及び適正な役割分担を基本に、中心商業・業務地の商業機能・サービスを補完し、中心商業・業務地と連担する一体的な商業地として、その魅力と利便性を高める商業機能の集積を図ります。 ○ 自動車アクセス*の利便性を活かし、商業集積の充実を図ります。

※文章中の「\*」については、巻末の用語集を参照してください

## ② 工業・流通業務地

<b>拠点型工業・流通業務地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自動車関連産業や高度電子機械産業を中心に、本県の“ものづくり産業”の拠点となる企業の集積を図ります。 ⇒ 第一仙台北部中核工業団地、大和流通・工業団地、大和リサーチパーク</li> </ul>
<b>その他の工業・流通業務地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広域交通の利便性を活かしながら、拠点型工業・流通業務地との連携のもと、工業・流通業務集積を図ります。 ⇒ 吉岡流通工業団地、大和インター周辺流通団地、吉岡西部、岩倉、石倉台、大和インター周辺北・南、樟平、吉田西風地区 等</li> </ul>

工業・流通業務地は、町内の生産活動の場として町民の就業機会の確保、拡大や町民所得の向上、地域経済の発展等の機能を担っています。

本町では、第一仙台北部中核工業団地、大和流通・工業団地と大和リサーチパークを拠点とし、広域高速交通の結節点や幹線道路軸上に位置する既存産業集積を活かした工業・流通業務機能の強化を図るとともに、関連企業立地の受け皿となる新たな産業地の整備・確保を目標に、工業・流通業務地を次のように配置し、その整備、拡充を進めます。

### ◇ 拠点型工業・流通業務地

	配置計画と整備内容
配置計画	○ 第一仙台北部中核工業団地、大和流通・工業団地、大和リサーチパーク
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広域高速交通の利便性を活かしながら、既存産業集積の維持・充実とともに、自動車産業や高度電子機械産業等を中心に一層の工業集積の拡大など、「富県宮城」を先導する工業・流通業務機能の集積拡充を図ります。</li> <li>○ 第一仙台北部中核工業団地において、従業員の増加に対応したセンター地区の整備を促進し、従業員などの利便性の向上を図ります。</li> </ul>

### ◇ その他の工業・流通業務地

	配置計画と整備内容
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存：吉岡流通工業団地、大和インター周辺流通団地</li> <li>○ 新規：吉岡西部、岩倉、石倉台、大和インター周辺北・南、樟平、吉田西風地区 等</li> </ul>
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自動車関連産業や高度電子機械産業の立地状況等を踏まえ、関連企業等誘致の受け皿となる新たな工業・流通業務地を整備します。</li> <li>○ 整備に当たっては、周辺の自然環境の保全に配慮しながら、都市計画法*に基づき計画的に進めていくものとし、合わせてアクセス道路の確保や、上下水道、工業用水・電気・ガス等関連供給処理施設の確保を図ります。</li> </ul>

## ③ 住宅地

一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 吉岡地区の既成市街地では、建物の建替え等に合わせた居住環境の改善など、古くからの市街地における居住環境の向上を促進します。 ⇒ 吉岡地区の既成市街地</li> </ul>
周辺住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存住宅地については、引き続き、良好な居住環境を有する低層戸建て住宅を主体とした住宅地としての維持・充実を図ります。 ⇒ 吉岡南、吉岡南第二、もみじヶ丘、杜の丘地区 等</li> <li>○ 産業集積の拡大等に伴う人口・世帯の増加に対応し、周囲の自然環境に配慮しながら、新たな住宅地の整備を進めます。 ⇒ 石倉向山、小野地区 等</li> </ul>
地区中心部	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地域固有の資源を活かすとともに、周囲を取り囲む田園や丘陵地の維持・保全を基本としながら、居住環境の改善、整備を図り、地域コミュニティ*の確保や無秩序な市街地開発の抑制に努めます。 ⇒ 宮床、吉田、鶴巣、落合地区の中心部</li> </ul>

住宅地は、日常生活の基盤となる場であり、計画的に居住環境の維持、整備及び改善を図ることが必要です。

本町では、産業集積の拡大に伴う人口・世帯数増加の見通しを踏まえながら、町民の生活スタイルの多様化に対応した選択できる住宅地の供給を図るとともに、線引き\*制度に基づく受給バランスに対応した計画的な住宅地の整備により、安心して定住できる良好な居住環境の形成を目指します。

## ◇ 一般住宅地

配置計画と整備内容	
配置計画	○ 吉岡地区の既成市街地
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 商業施設や公共施設等の整備とともに、建物の建替え等に合わせた居住環境の改善など、古くからの市街地における居住環境の向上を促進します。</li> <li>○ 既成市街地内に残存する低・未利用地の有効利用により、歩いて暮らせる便利な街なか居住を促進するとともに、防災面から見て不足している公園等のオープンスペース*の確保を図ります。</li> </ul>

※文章中の「\*」については、巻末の用語集を参照してください

◇ 周辺住宅地

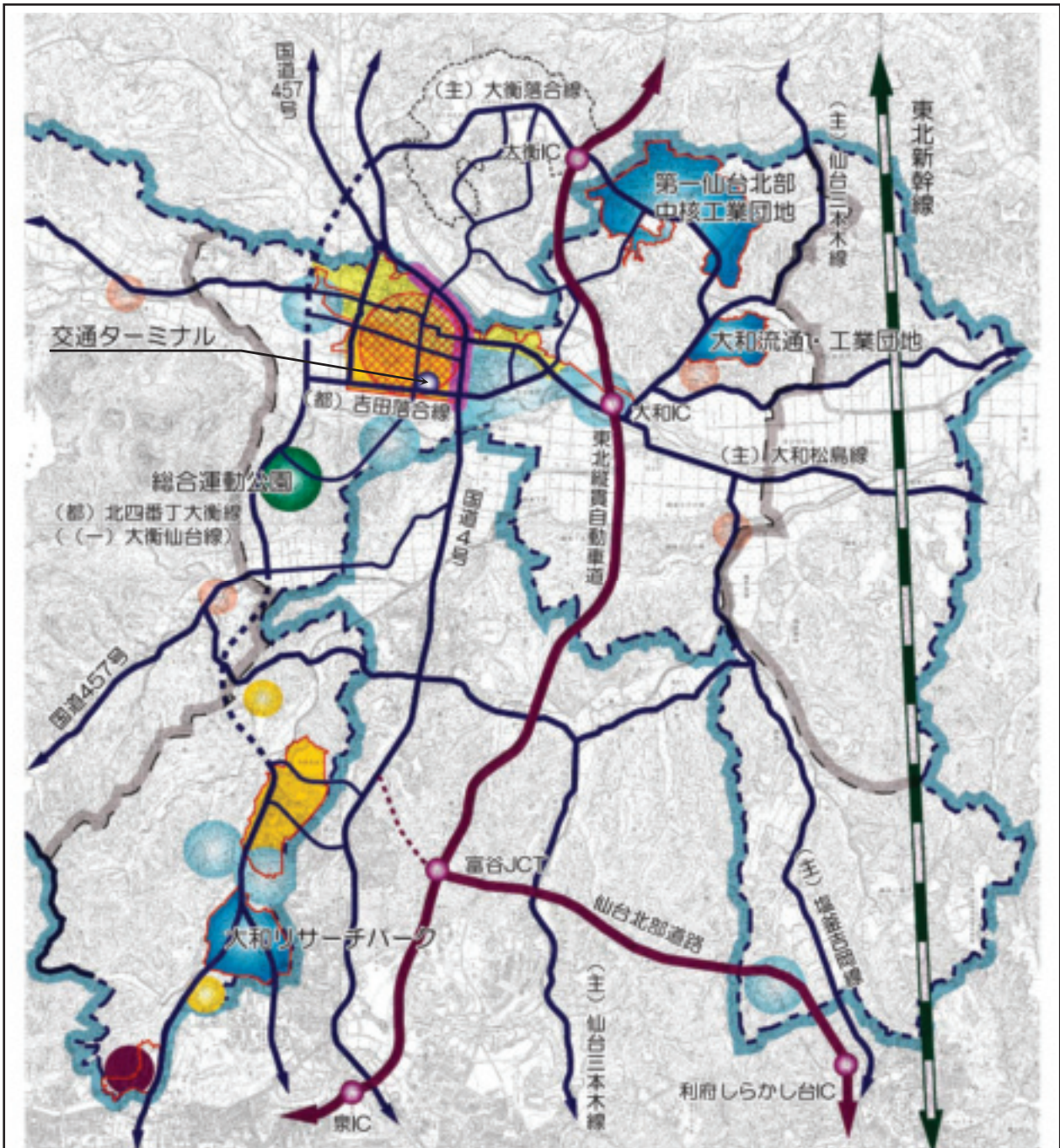
配置計画と整備内容	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存：吉岡南、吉岡南第二、もみじヶ丘、杜の丘地区 等</li> <li>○ 新規：石倉向山、小野地区 等</li> </ul>
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 吉岡南、もみじヶ丘等既存住宅地については、土地区画整理事業*で計画的に整備された住宅地であり、良好な居住環境を有する低層戸建て住宅を主体とした住宅地として、引き続き、維持・充実を図ります。</li> <li>○ 今後、企業立地等に伴い必要となる新たな住宅地の整備に当たっては、土地区画整理事業*等により良好な土地利用の誘導、形成を図ります。</li> </ul>

◇ 地区中心部

配置計画と整備内容	
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 宮床、吉田、鶴巣、落合地区の中心部</li> </ul>
整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑豊かな自然や田園環境と共生する地区特性を活かしながら、町民バスなどでの交通利便性を高め、中心市街地にアクセス*しやすい交通サービスの充実や、コミュニティ施設等の整備を図り、地域定住化を促進します。</li> <li>○ 合併処理浄化槽*の設置を促進し、生活・営農環境の維持・保全を図ります。</li> </ul>



【土地利用の配置計画】



凡		例	
	中心商業・業務地ゾーン		行政区域界
	沿道商業・業務地		都市計画区域界
	拠点型工業・流通業務地		市街化区域界
	その他の工業・流通業務地		高規格幹線道路
	一般住宅地		主要幹線道路
	周辺住宅地		幹線道路
	地区中心部		交通ターミナル
	県立宮城大学		東北新幹線
	総合運動公園		

※文章中の「\*」については、巻末の用語集を参照してください